



Kwartaalcijfers Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen

2^e KWARTAAL 2014

peildatum 1 juli 2014

Dit kwartaalbericht is onderdeel van vier publicaties over de kwartaalcijfers van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Met deze publicaties geeft de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) inzicht in de trends en ontwikkelingen van NHG in relatie tot de koopwoning- en hypotheekmarkt in Nederland. De analyses zijn gemaakt op basis van gegevens van het WEW.

Halfjaarcijfers: Meer garanties, verliezen stabiel, prognose onveranderd

In de eerste helft van 2014 hebben 53.100 huishoudens de aankoop of verbetering van hun woning met NHG gefinancierd. Dit is een toename van 4% ten opzichte van een jaar geleden. Het aantal garanties voor de aankoop van een woning is zelfs toegenomen met 15%. Deze resultaten passen in de lijn van eerdere kwartaalberichten en in berichten over recente ontwikkelingen op de woningmarkt. Eerdere tekenen van stabilisatie van de woningmarkt lijken zich door te zetten en er is mogelijk sprake van herstel.

In totaal hebben 2.265 huishoudens in de eerste helft van 2014 een beroep gedaan op NHG vanwege een noodzakelijke verkoop van de woning met verlies. Daarmee blijft het aantal verliesdeclaraties in verband met een noodzakelijke verkoop in de eerste helft van 2014 nagenoeg stabiel ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Er wordt desondanks nog steeds uitgegaan van een stijging van het aantal verliezen.

Door het toegenomen aantal nieuwe garanties en door het voorlopig stabiele aantal verliesdeclaraties is het fondsvermogen in het eerste halfjaar licht toegenomen met € 8 miljoen van € 778 naar € 786 miljoen.

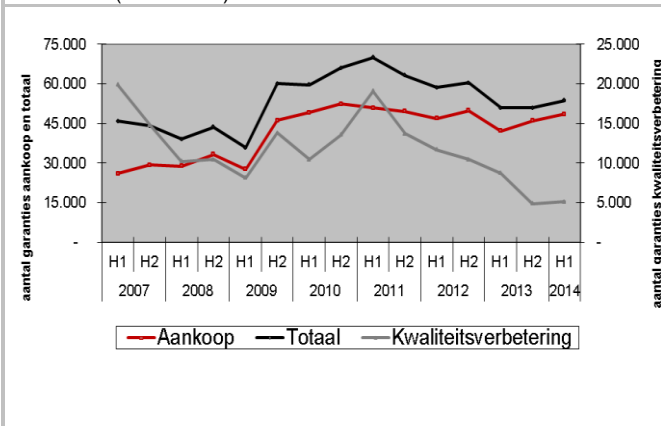
Een en ander wordt gezien als een tijdelijke ontwikkeling. De verwachting blijft dat het aantal verliezen verder zal toenemen en het fondsvermogen verder zal worden aangesproken om deze groei van verliezen op te vangen. Op basis van de actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij ongewijzigd overheidsbeleid, wordt geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

Ontwikkeling garanties

| | 2 ^e kwartaal | | 1 ^e halfjaar | |
|---------------------------|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| NHG Totaal | 26.500 | 22.200 | 53.100 | 51.000 |
| NHG aankoop woning | 23.500 | 17.600 | 46.700 | 40.700 |
| NHG woningverbetering | 2.400 | 3.900 | 5.100 | 8.800 |
| NHG overige | 600 | 700 | 1.300 | 1.500 |
| NHG ≤ € 265.000 | 24.900 | 20.700 | 49.900 | 47.400 |
| NHG € 265.000 - € 350.000 | 1.600 | 1.500 | 3.200 | 3.600 |

(Aantallen afgerond op 100-tallen)

Figuur 1: aantal nieuwe garanties met NHG per half jaar (2007-2014)



Meer garanties dan een jaar geleden

In de eerste helft van 2014 is het aantal nieuwe garanties (voor aankoop en woningverbetering) toegenomen met 4% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Voor de aankoop van de woning is het aantal nieuwe garanties toegenomen met 15%.

Hiermee lijken eerdere tekenen van stabilisatie van de koopwoningmarkt door te zetten en is mogelijk sprake van herstel. De verlaging van de NHG-kostengrens per 1 juli 2014 van € 290.000 naar € 265.000 zal naar verwachting een licht dalend effect hebben op het aantal nieuwe garanties.

Normalisering instrument

De verlaging van de kostengrens betreft een normalisering van het instrument NHG. De oorspronkelijke kostengrens van € 265.000 is in 2009 verhoogd naar € 350.000. Dit betrof een tijdelijke crisismaatregel om doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Met de verlaging van de kostengrens naar € 265.000 bevindt zich de kostengrens per 1 juli 2014 weer op het niveau van voor de crisis.

De kostengrens zal in twee stappen per 1 juli 2015 en 1 juli 2016 verder worden verlaagd naar € 225.000, omdat het bereik hiermee wordt aangepast aan de daling van de gemiddelde huizenprijs. NHG wordt daarmee weer op haar oorspronkelijke segment gericht.

Aanspraken op de borgstelling

| | 2 ^e kwartaal | | 1 ^e halfjaar | |
|--|-------------------------|--------|-------------------------|--------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Aantal ingediende verliesdeclaraties | 995 | 971 | 2.265 | 2.281 |
| % afgehandelde verliesdeclaraties | 65% | 100% | 82% | 100% |
| Aantal gehonoreerde verliesdeclaraties | 629 | 895 | 1.769 | 2.091 |
| Totaal geborgd verliesbedrag (A)* | 25,5 | 36,9 | 72,6 | 85,4 |
| Totaal uitgekeerd verliesbedrag (B)* | 24,4 | 35,4 | 69,2 | 80,9 |
| Gemiddeld uitgekeerd verliesbedrag (€) | 38.747 | 39.583 | 39.131 | 38.707 |
| Pay-out ratio (B/A) | 95,7% | 95,9% | 95,4% | 94,8% |

*o.b.v. gehonoreerde verliesdeclaraties (x € 1.000.000)

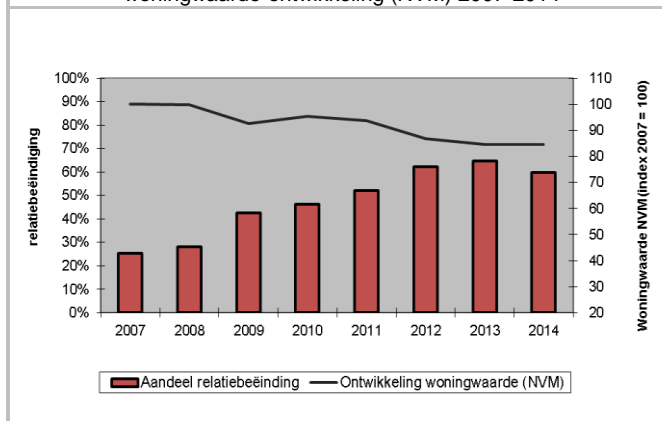
Aantal verliezen stabiel in eerste halfjaar

Het aantal verliesdeclaraties in verband met een noodzakelijke verkoop met verlies blijft in de eerste helft van 2014 nagenoeg stabiel ten opzichte van het voorgaande jaar. Ook het gemiddeld uitgekeerde verliesbedrag is per saldo nagenoeg stabiel gebleven.

Meer mensen kunnen blijven wonen

Doordat meer woningen "onder water staan" is de kans op een restschuld na verkoop groter. Bij werkloosheid en arbeidsongeschiktheid blijven woonlasten door het sociale vangnet en door een eventueel inkomen van de partner vaak nog een tijd betaalbaar. Bij relatiebeëindiging doet de noodzaak tot verkoop van de woning zich in veel gevallen snel voor, omdat voor beide partners het inkomen van de ander wegvalt.

Figuur 2: relatiebeëindiging als aanleiding verliezen NHG en woningwaarde-ontwikkeling (NVM) 2007-2014



Het beëindigen van de relatie is dan ook de meest voorkomende aanleiding voor een noodzakelijke verkoop met verlies, waarbij er doorgaans een stapeling van oorzaken in het spel is. Gebleken is echter dat veel mensen een voorkeur hebben voor behoud van de woning.

Het WEW en geldverstrekkers investeren dan ook gericht in mogelijkheden waardoor één van de ex-partners na de scheiding toch in de woning kan blijven wonen. Dit gebeurt onder andere door gerichte financieringsnormen om bestaande hypotheekvoort te zetten, door herstructurering van de lening en door financiële bijdragen waardoor de maandlasten weer passend zijn bij het inkomen. Hiermee toont NHG samen met de geldverstrekkers maatschappelijke meerwaarde en zorgt zij voor een dempend effect op de verliezen.

Waarborgfonds

| | Per 30-06-2014 | Per 31-12-2013 | Per 31-12-2012 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Aantal actieve garanties | 1.117.000 | 1.093.000 | 1.027.000 |
| Gegarandeerd vermogen* | 168.000 | 164.000 | 154.000 |
| Garantievermogen* | 786 | 778 | 786 |
| Kapitaalratio | 0,47% | 0,47% | 0,51% |

* (x € 1.000.000)

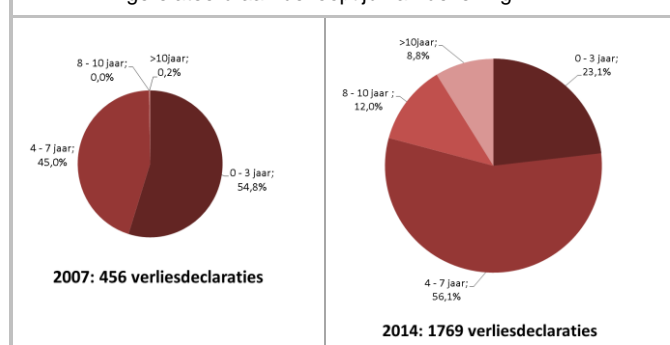
Waarborgfonds niet aangesproken

Het toegenomen aantal garanties en de voorlopig achterblijvende ontwikkeling van het aantal verliesdeclaraties leidde ertoe dat het waarborgfonds in het eerste halfjaar niet is aangesproken. Het waarborgfonds is dit kwartaal licht toegenomen met € 8 miljoen, nadat het de vorige drie kwartalen licht daalde.

Verdere inzet fonds verwacht

Het is nog steeds de verwachting dat het fondsvermogen verder zal worden aangesproken om toenemende verliezen op te vangen. Deze toename wordt verwacht door een na-ij-effect van de crisis op het waarborgfonds.

Figuur 3: aantallen verliesdeclaraties in het eerste halfjaar gerelateerd aan de looptijd van de lening



Dit effect wordt mede veroorzaakt doordat in de afgelopen jaren, mede door de verhoging van de kostengrens, meer garanties zijn verstrekt. Daarnaast is de verwachting dat meer woningen die "onder water staan" worden verkocht als de woningmarkt aantrekt. Ook is te zien dat door de daling van de huizenprijzen bestaande garanties langer tot verliesdeclaraties leiden dan voor de crisis het geval was (zie figuur 3).

Op basis van actuele inzichten in de ontwikkeling van de economie en de koopwoningmarkt, en bij ongewijzigd overheidsbeleid, wordt geen aanspraak op de achtervang van de overheid verwacht.

De Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen heeft tot doel het creëren van een duurzaam gunstig klimaat voor de financiering van het eigen woningbezit in Nederland. De Stichting verstrekt daartoe de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). NHG is een garantie op hypothecaire leningen voor de aankoop en verbetering van een eigen woning.